

0-791023

На правах рукописи



Аристов Валентин Иванович

**УПРАВЛЕНИЕ ИННОВАЦИОННЫМ РАЗВИТИЕМ
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМА КРЕДИТНОЙ
ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(управление инновациями)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой
степени кандидата экономических наук

Санкт-Петербург
2011

Работа выполнена на кафедре управления в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Петров Александр Алексеевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Заренков Вячеслав Адамович

доктор экономических наук, профессор
Ильинская Елена Михайловна

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов»

Защита состоится «06» декабря 2011 г. в 17⁰⁰ часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.233.03 при Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения» по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Б.Морская, д.67, ауд.53-01.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения» <http://guap.ru/>.

Автореферат разослан « 03 » ноября 2011 г.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000688486

Ученый секретарь диссертационного совета,
доктор технических наук, профессор

А.П. Ястребов

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью обеспечения инновационного развития рынка жилой недвижимости (РЖН) с использованием механизма кредитной потребительской кооперации (КПК).

Решение жилищной проблемы до настоящего времени остается приоритетом государственной экономической политики, о чем свидетельствует наличие Федеральной целевой программы «Жилище» (ФЦП «Жилище») и национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Однако темпы выбытия жилищного фонда превышают темпы его ввода, растет число очередников, разных категорий льготников и нуждающихся в улучшении жилищных условий. При этом российский гражданин видит себя только в роли собственника жилья, но никак не «долгосрочного» арендатора, что обусловлено как недостаточной развитостью арендных отношений и рынка аренды жилья в целом, так и особым менталитетом россиян.

В диссертации обоснована невозможность решения вышеобозначенной проблемы традиционными методами. В этой связи предлагается внести управленческие инновации в имевший популярность в дореформенный период механизм КПК в жилищной сфере; актуальным будет использование зарубежного опыта. Все это позволит разработать инновационные пути развития РЖН и корректно определить место и роль потребителя (приобретателя жилья) в механизме решения жилищной проблемы посредством участия в КПК, проработать систему экономических отношений участников КПК на РЖН, внедрить инновационные методы развития РЖН, а также в значительной мере ускорить решение жилищной проблемы для отдельных групп граждан.

В условиях ограниченных ресурсов и возрастающих потребностей общества в жилье концентрация всех видов ресурсов на развитии приоритетных направлений социально-экономического развития весьма перспективна. Поэтому традиционные подходы и методы управления социально-экономическим развитием нашей страны в новых рыночных условиях хозяйствования недопустимы. Предлагаемый в диссертации инновационный подход заключается в том, что социальную сферу надо развивать не через развитие экономического потенциала, а, вычленив из всего многообразия проблем острейшие из них, приоритетно решать их, что позволит, в конечном счете, обеспечить развитие всей национальной экономики в целом.

Центральной идеей настоящего диссертационного исследования является формирование инновационных направлений развития РЖН посредством использования механизмов КПК и обоснование целесообразности разработки целевой программы реализации принципов КПК на РЖН в качестве региональной подпрограммы ФЦП «Жилище».

Отличительной особенностью диссертации от работ подобного рода является то, что она носит системный характер: рассмотрены не только проблемы управления РЖН и механизм КПК, учитывающие особенности современных условий хозяйствования, но и обоснована необходимость их взаимодействия на базе инновационной парадигмы развития общества.

В работе подчеркивается, что для общества в целом развитие какой-то отрасли национальной экономики само по себе не является самоцелью: актуальным представляется социально-экономический эффект от ее функционирования, особенно это касается РЖН и жилищной сферы в целом. Поэтому корректной целью инновационного экономического роста, а, следовательно, и реформ, направленных на его достижение, может быть только последовательное улучшение условий жизни людей на основе сохранения, развития и эффективного использования демографических, трудовых, природных, технологических, материальных и финансовых ресурсов при условии решения жилищной проблемы. При этом главной объективной предпосылкой управления инновационным развитием РЖН на основе использования механизма КПК является то, что в Российской Федерации стратегия социального развития (государства или региона) неотделима от стратегии экономического развития. Соответственно, РЖН, являясь сегментом национальной рыночной системы, с одной стороны, весьма зависим и одновременно сильно влияет на ее состояние, с другой – призван решать социальные обязательства государства.

Существующие в настоящее время методические подходы к управлению РЖН рассматривают лишь отдельные аспекты, такие как, взаимодействие РЖН и жилищно-строительного комплекса, особенности рынка ипотечных услуг, развитие определенных сегментов РЖН, функционирование рынка жилищно-коммунальных услуг. Вместе с тем системная концепция управления инновационным развитием РЖН на основе использования механизма КПК на современном этапе отсутствует. Данное обстоятельство не позволяет эффективно использовать имеющийся инновационный потенциал РЖН посредством использования механизма КПК и обуславливает необходимость выработки и научного обоснования подходов к его развитию.

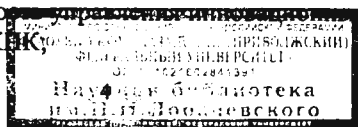
Объект исследования – инновационное развитие РЖН с использованием механизма КПК.

Предметом исследования выступают теоретические и методические вопросы совершенствования управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК.

Цель и задачи исследования. Основная цель диссертационной работы заключается в разработке и научном обосновании методических рекомендаций по управлению инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК с учетом требований и закономерностей современных рыночных отношений.

Для реализации поставленной цели в диссертации необходимо поставить и решить следующие задачи:

- определить понятие и сущность инновационного развития РЖН;
- выявить роль кредитной потребительской кооперации в инновационном развитии рынка жилой недвижимости;
- оценить результаты рыночных преобразований на РЖН;
- изучить зарубежный опыт инновационного развития РЖН с использованием КПК;
- обосновать необходимость и возможности инновационного развития РЖН с использованием механизма КПК;



- разработать основные положения концепции управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК;
- разработать проект целевой программы инновационного развития РЖН Санкт-Петербурга с использованием механизма КПК на 2012-2015 гг.

Степень научной проработанности проблемы. Проблемам инноваций, а также разработки проектов и реализации программ развития НТП посвящено немало работ зарубежных ученых, среди которых следует выделить труды В. Беренса, Ф. Найта, М. Портера, Б. Санто, Б. Твисса, Р. Уотермана, Ж. Шодонере, Й. Шумпетера и др.

Исследованию инновационных процессов в России посвящены работы таких ученых, как И.В. Бойко, С.Ю. Глазьев, Э.Б. Голланд, А.А. Дагаев, А.А. Дынкин, А.Ю. Егоров, Д.С. Львов, Б.А. Райзберг, Л.П. Стеблякова, С.С. Сулакшин, А.И. Пригожин, В.Л. Тамбовцев, Р.А. Фатхутдинов и др.

Проблемам управления РЖН в нашей стране посвящены работы А.Н. Асаула, В.М. Агапкина, В.В. Бузырева, Н.В. Варламова, А.И. Вахмистрова, В.И. Воропаева, В.А. Горемыкина, А.А. Горбунова, П.Г. Грабового, Ю.Н. Казанского, И.Г. Корчаго, Д.В. Лившица, И.И. Мазура, Е.В. Орешковича, Ю.П. Панибратова, А.А. Петрова, И.А. Рахмана, Я.А. Рекитара, Е.Б. Смирнова, В.С. Чекалина, Е.С. Шоминой и др.

Вместе с тем, проблемы совершенствования управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК остаются до настоящего времени вне поля зрения отечественной экономической науки.

Таким образом, недостаточная изученность и степень разработанности, с одной стороны, и научно-практическая значимость – с другой, определили выбор темы диссертационного исследования, цель, задачи и круг рассматриваемых в нем вопросов.

Теоретическая и методологическая основа исследования. В диссертационном исследовании использовались системный подход, анализ и синтез, принципы логического и сравнительного анализа, методы сравнения, группировки и обобщения, экспертных оценок, концепции и методы, представленные в работах отечественных и зарубежных ученых, посвященных проблемам инновационного развития, а также вопросам управления РЖН.

Информационной основой диссертации явились аналитические и статистические данные Федеральной службы государственной статистики, Минэкономразвития России, Правительства Санкт-Петербурга, Правительства РФ, документы законодательных и исполнительных федеральных и региональных органов государственной власти, инструктивные и методические материалы по РЖН, научные труды, монографии, периодические издания, сборники научных трудов по материалам международных и российских научных и практических конференций по исследуемой тематике. Работа выполнена в соответствии с п.п. 2.12. (Исследование форм и способов организации и стимулирования инновационной деятельности, современных подходов к формированию инновационных стратегий), 2.13 (Разработка и совершенствование институциональных форм, структур и систем управления инновационной деятельностью. Оценка эффек-

тивности инновационной деятельности) паспорта специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (управление инновациями).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в обосновании теоретических положений и разработке методических рекомендаций по управлению инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК. Реализация теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование нормативно-правовой базы регулирования РЖН, а также управления РЖН с учетом принципов КПК на базе программно-целевого метода, будет способствовать решению жилищной проблемы в стране и снижению социальной напряженности в обществе.

Исследование вопросов управления инновационным развитием РЖН на основе использования КПК позволило получить следующие **новые научные результаты**:

уточнено понятие «инновационное развитие рынка жилой недвижимости», представляющее собой проектирование системы управления РЖН с применением принципов КПК с заданными функциями, определенными целью и задачами, позволяющей обеспечить переход РЖН на инновационный уровень на основе определения необходимых для этого ресурсов, разработки требуемых бизнес-процессов инновационной деятельности;

определено ведущее значение КПК в инновационном развитии РЖН, способствующей прогрессивным сдвигам в решении жилищной проблемы за счет задействования имеющихся у населения накопленных денежных средств, жилья, находящегося в собственности, но не устраивающего по каким-либо параметрам владельцев, стабильного дохода в условиях снижения темпов ввода жилья, увеличения объемов ветхого и аварийного жилищного фонда, роста государственных обязательств по отношению к очередникам;

обоснована целесообразность использования немецкого опыта как управленческой инновации на РЖН в части применения строительных ссудосберегательных касс, позволяющих потребителю не только приобретать жилую недвижимость путем предоставления кредита за счет накопления первоначального взноса в пределах инфляционного удорожания, но и представляющих собой самостоятельно и эффективно функционирующие хозяйственные системы;

обоснована целесообразность управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК в современных российских условиях на основе результатов SWOT-анализа различных схем приобретения жилья (ипотечные банковские кредиты, КПК на РЖН), позволяющих сформулировать основные принципы КПК на РЖН;

разработаны инновационные формы, методы и принципы работы КПК на РЖН, направленные на совершенствование управления развитием кооперативов, которые принимаются ими добровольно, сознательно и неукоснительно выполняются на практике. Кроме того, обосновано создание Ассоциации Инновационного Развития РЖН и предложена структурно-логическая модель ее взаимодействия с различными субъектами РЖН с целью выработки подходов по совершенствованию их деятельности на исследуемом рынке;

разработана концепция управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК, реализация которой позволит использовать инновационный потенциал РЖН в качестве катализатора развития всей социально-экономической системы;

предложен проект целевой программы инновационного развития РЖН Санкт-Петербурга с учетом механизма КПК на 2012-2015 гг. посредством использования программно-целевого метода управления, основной целью которой является ускорение темпов решения жилищной проблемы.

В качестве результатов исследования на защиту выносятся следующие научные положения:

1. Уточнено понятие «инновационное развитие РЖН».
2. Определена роль КПК в инновационном развитии РЖН, основанная на оценке результатов рыночных преобразований на РЖН.
3. Выявлены тенденции развития механизма КПК на РЖН, основанные на использовании зарубежного опыта инновационного развития РЖН.
4. Установлены преимущества и недостатки различных схем приобретения жилья на основе результатов SWOT-анализа.
5. Предложен инструментарий управления инновационным развитием РЖН с использованием КПК.
6. Разработана концепция управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК.
7. Предложено программно-целевое управление инновационным развитием РЖН с использованием КПК.

Практическая и теоретическая значимость исследования. Предложенный проект программы инновационного развития РЖН Санкт-Петербурга на основе использования механизма КПК может быть использован органами государственной власти при выработке и реализации региональных программ инновационного развития жилищной сферы в рамках реализации ФЦП «Жилище» и приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Научные результаты настоящего диссертационного исследования развивают теорию управления инновациями усовершенствованным методическим инструментарием по управлению инновационным развитием РЖН с использованием принципов КПК на базе программно-целевого метода.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертационной работы докладывались автором на международных научно-практических конференциях в Москве. Отдельные теоретические положения диссертации используются в учебном процессе Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета при чтении лекций по курсам «Инновационный менеджмент», «Управление инновациями в строительстве» и нашли применение при подготовке теоретической и практической части курсов «Инновационная деятельность», «Организация управления инновациями» и «Теория инноваций», входящие в учебные планы подготовки бакалавров, магистров и специалистов Санкт-Петербургского государственного университета аэрокосмического приборостроения.

Публикации. Основное содержание диссертационной работы отражено в 7 печатных работах (в том числе 2 – в журналах из перечня, рекомендуемых ВАК). Общий объем научных публикаций по исследуемой проблематике составил 2,55 п.л. (в т.ч. автора – 2,55 п.л.).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Во введении обозначена актуальность темы диссертационного исследования, определены ее цель и задачи, степень разработанности проблемы, раскрыты научная новизна и практическая значимость исследования.

В первой главе «Теоретические основы исследования инновационного развития рынка жилой недвижимости» рассмотрены экономическая сущность инноваций, инновационного развития, РЖН, КПК, определены характерные черты организации КПК в жилищной сфере; выявлены факторы, способствующие инновационному развитию РЖН. Проанализированы и обобщены точки зрения ведущих экономистов по вопросам управления инновациями и РЖН.

Во второй главе «Особенности инновационного развития рынка жилой недвижимости с использованием механизма кредитной потребительской кооперации» произведена оценка результатов рыночных преобразований на РЖН; определены тенденции инновационного развития РЖН за рубежом с использованием механизма КПК; представлено обоснование целесообразности управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК посредством сравнения различных вариантов приобретения объектов жилой недвижимости.

В третьей главе «Методические рекомендации по управлению инновационным развитием рынка жилой недвижимости» предложена концепция управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК; разработан проект программы инновационного развития РЖН Санкт-Петербурга с использованием механизма КПК на 2012-2015 гг.

В заключении изложены основные результаты диссертационного исследования в виде выводов и рекомендаций по совершенствованию управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Уточнено понятие «инновационное развитие РЖН».

РЖН в современной истории России начал развиваться всего 17–18 лет назад, поэтому отечественная терминология в изучаемом сегменте национальной экономики еще не устоялась. В этой связи для формирования понятийно-категориального аппарата автором были проанализированы некоторые определения данной экономической категории зарубежных ученых-экономистов, таких как Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Д. Рейтсма, Г. Поляковский и др. В общем виде РЖН можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе товарно-денежного обращения, обеспечивающую с помощью рыночного механизма и государственного регулирования: передачу прав на жилье от одного лица к другому; установление равновесных цен на

объекты рынка жилья в регионах и местностях; связь между собственниками и покупателями на основе экономической мотивации и интересов; распределение пространства между конкурирующими субъектами этого рынка.

Однако представленное определение отражает лишь основные сущностные особенности РЖН, не учитывая российской специфики. Принимая во внимание, что стратегической целью государственной жилищной политики в России является создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения, предполагается, что степень доступности жилья является показателем эффективности функционирования РЖН. Причем понятие доступности жилья предполагает не только доступные цены собственно жилища, но и доступность кредитных ресурсов для его приобретения.

Тем не менее в настоящее время в среднем индекс доступности жилья в Санкт-Петербурге составляет 6,3 года, который предполагает средний уровень доходов после налогообложения на семью из 3 человек в размер 60000 руб. при условии приобретения стандартной квартиры на вторичном РЖН, общей площадью 54 м², стоимостью в 4500000 руб. Но на практике мало кому удастся накопить своими силами на жилье, т.к. в расчете индекса доступности не учитываются инфляционные колебания, нестабильность российской экономики, внеплановые расходы семьи (на лечение, детские сады, школы и пр.).

Что касается ипотеки, то в докризисные времена можно было приобрести жилье при помощи указанного инструмента даже без первого взноса с любой валютой кредита. И многие заемщики, не оценивая трезво собственную платежеспособность и считая, что деньги у них будут всегда, вступали в эти проекты, не думая о последствиях. Кроме того, общеизвестно, что используя механизм ипотечного кредитования при покупке жилья, заемщик переплачивает 2/3 стоимости приобретаемой квартиры в виде процентов банку, а также появляются новые расходы на обязательное страхование приобретаемой недвижимости, своей жизни и трудоспособности.

В диссертации обосновано, что выходом из сложившейся ситуации является КПК, которая представлена как инновация, способствующая самоандеррайтингу заемщика и заметно сокращающая количество дефолтов при приобретении жилья, позволяющая сделать РЖН доступным для отдельных групп граждан. КПК на РЖН – это пример использования не экстенсивного подхода в развитии жилищной сферы, а активизации инновационной деятельности, поскольку позволяет решать не только экономические, но и социальные проблемы в масштабах всей страны. КПК на РЖН направлена на самостоятельное решение жилищной проблемы гражданами и последующее инновационное развитие РЖН в условиях недопустимо низкого уровня платежеспособного спроса на строительство и покупку жилья, в том числе и с помощью потребительских займов и ипотечных кредитов.

Таким образом, в диссертации под КПК на РЖН понимается система экономических отношений в области непосредственного потребления жилья (его приобретения) и (или) полного спектра жилищно-коммунальных услуг между субъектами РЖН, с одной стороны, и пайщиками потребительских обществ, с

другой стороны, а также их союзов разных уровней. КПК на РЖН – открытая система, которая находится в непрерывном взаимодействии с другими системами (органы власти и самоуправления, отрасли региональной экономики, строительные и страховые компании, коммерческие банки, инвесторы, пайщики). КПК на РЖН создаются и функционируют в целях удовлетворения потребностей их членов в достойном и комфортном жилье, отвечающем требованиям экономичности и экологической безопасности, на основе членства путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

В этой связи философия и логика инновационного проектирования функционирования РЖН как экономической системы предполагает реализацию комплекса мероприятий, обеспечивающих поиск инновационных экономических и управленческих решений, удовлетворяющих требованиям эффективности, их оптимизацию и реализацию в виде концепции или программы.

Предпосылками формирования инновационного развития РЖН с использованием механизма КПК являются изменения внешней среды и потребностей человека (рис. 1). Применение инновационного подхода в решении жилищной проблемы через механизм КПК реализуется как необходимость в разрешении противоречия между реальностью и возможной действительностью.

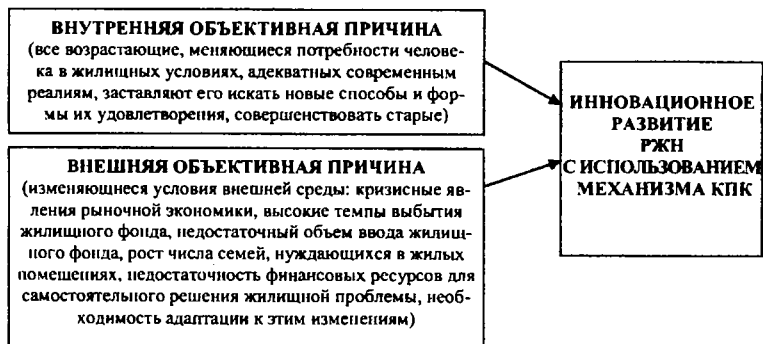


Рис. 1. Предпосылки формирования инновационного развития РЖН с использованием механизма КПК

Следовательно, необходимо привнести управленческие инновации в систему управления РЖН с использованием механизма КПК на основе адекватного восприятия инновационной среды РЖН, а также критического осмысления его восприимчивости к инновациям посредством разработки и реализации специальной программы внедрения управленческой инновации. Указанная программа должна содержать четкие целевые установки внедрения, а также список мероприятий. Проведение такой программы в жизнь возможно лишь при наличии специальной структуры управления – целевой или проектной группы.

Успех инновационного развития РЖН с использованием механизма КПК зависит от совокупности факторов, которые способны затормозить или ускорить инновационный процесс. К факторам, способствующим инновационному развитию РЖН, следует отнести:

– экономико-технологические (наличие резерва материально-технических и финансовых средств, прогрессивных технологий жилищного строительства, необходимой хозяйственной и научно-технической инфраструктуры для внедрения новых форм решения жилищной проблемы);

– организационно-управленческие (гибкость организационной структуры управления РЖН, преобладание горизонтальных потоков информации, развитие стратегического и программно-целевого планирования, возможность корректировки стратегии управления РЖН в соответствии с современными реалиями);

– законодательные (законодательные меры, поощряющие создание КПК в качестве инновационного механизма решения жилищной проблемы, государственная поддержка инновационного развития РЖН).

Таким образом, автором диссертации уточнено понятие «инновационное развитие рынка жилой недвижимости», представляющее собой проектирование системы управления РЖН с применением механизма КПК с заданными функциями, определенными целью и задачами, позволяющей обеспечить переход РЖН на инновационный уровень на основе определения необходимых для этого ресурсов, разработки требуемых бизнес-процессов инновационной деятельности.

2. Определена роль КПК в инновационном развитии РЖН, основанная на оценке результатов рыночных преобразований на РЖН.

Необходимым условием обеспечения доступности жилья для граждан является максимальное стимулирование платежеспособного спроса при одновременном сбалансированном увеличении объемов ввода жилья. Иначе говоря, речь идет, по сути, о формировании механизмов, обеспечивающих функционирование рынка доступной жилой недвижимости. К сожалению, большинству россиян рынок ничего доступного в условиях многократно возросших цен на жилье предложить не может. По данным Федеральной службы государственной статистики, только 10 % российских граждан имеет возможность в настоящее время приобрести или построить себе жилье. По нашим оценкам, для того, чтобы через 5 лет это мог сделать каждый третий россиянин, необходимо привлечь в жилищное строительство около 16,0 трлн рублей.

Анализируя в динамике показатели объемов ввода жилья по РФ (рис. 2) за 21 год лет, следует отметить, что последнее десятилетие XX в. и начало XXI в. характеризуются в целом по стране негативными тенденциями в сфере жилищного строительства. На протяжении 1990-х гг. в РФ новое строительство осуществлялось более низкими темпами и в меньшем объеме по сравнению с предыдущими периодами, однако в 2001 г. наметилась устойчивая тенденция роста объемов жилищного строительства. С 2008 г. опять наметился спад в связи с общемировыми кризисными явлениями. В 2009 г. на территории РФ за счет всех источников финансирования построено 701,9 тыс. новых благоустроенных квартир общей площадью 59,9 млн м². Современный уровень жилищного строительства (за 2010 г.) по количеству введенного жилья составляет около 80% от наибольшего ввода, достигнутого в 1987 г. (72,8 млн м²). С 2001 г. по 2008 г. объемы строительства жилых домов ежегодно увеличивались. В 2009 и 2010 гг. было отмечено снижение ввода общей площади жилья по сравнению с предыдущим годом.



Рис. 2. Динамика ввода жилых домов в России за 1990-2010 гг., 1 полугодие 2011 г.

Таблица 1

Количество семей в Санкт-Петербурге, состоящих на учете на получение жилья и улучшивших свои жилищные условия

Год	Число семей, состоящих на учете на получение жилья (до 2000 г. – тыс.ед.), единица, значение показателя за год	Число семей, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за год (до 2000 г. – тыс.ед.), единица, значение показателя за год
1999	457,2	нет данных
2000	452263	7655
2001	450415	6838
2002	380390	6628
2003	366735	5930
2004	342706	6235
2005	278108	5479
2006	272402	3569
2007	259827	5965
2008	244952	8150
2009	232475	9175
2010	217075	16602

В 2010 г. на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Санкт-Петербурге состояло 217 тыс. семей (табл. 1). При этом получили жилые помещения и улучшили жилищные условия за 2010 г. 16 тыс. семей (7% от числа, состоявших на учете в 2010 г.).

Принимая во внимание данные табл. 1 и рис. 2, а также увеличивающийся объем востого и аварийного жилищного фонда, можно утверждать, что основной груз решения жилищной проблемы объективно лег на плечи российских граждан. При этом наиболее состоятельные граждане, которые составляют около 1% населения страны, решили свои жилищные проблемы за счет прямого

приобретения жилья. Часть населения, доходы которой не позволяли одномоментно приобрести жилье, начала участвовать в программе долевого строительства жилья, приняв на себя при этом максимальные риски и вложив на первом этапе от 50 до 70% стоимости будущей квартиры.

Очевидно, что долевое строительство в данной ситуации не только не решает жилищной проблемы большинства населения, у которого отсутствуют накопления такого масштаба, но и способно нанести прямой ущерб гражданину-участнику, поскольку он абсолютно не застрахован от каких бы то ни было обстоятельств, начиная от удорожания строительства и заканчивая банкротством строительной компании. Вложенные средства в этом случае можно считать безвозвратно утерянными. Таким образом, большая часть населения (по оценкам Минрегиона, около 80 %) лишена даже надежды на возможность какого бы то ни было улучшения жилищных условий.

Несмотря на то, что на местах с положительным результатом был апробирован целый ряд преобразований, по многим направлениям все же не удалось сформировать экономические стимулы для их широкомасштабной реализации. Низкая скорость прогрессивных сдвигов на РЖН как открытой экономической системе в период его реформирования во многом обусловлена некоторой вялостью протекания инновационных процессов в исследуемом сегменте национальной экономики. Кроме того, не достигнут намеченный программными документами уровень ввода жилья. Продолжается снижение инвестиционной деятельности, что является результатом высокой стоимости кредитных ресурсов и низкой платежеспособности населения, не подкрепленной кредитной системой. В этой связи механизм КПК является перспективной альтернативой традиционным способам решения жилищной проблемы.

Таким образом, КПК на РЖН позволит ускорить решение жилищной проблемы за счет задействования имеющихся у населения накоплений средств, жилья, находящегося в собственности, но не устраивающего по каким-либо параметрам владельцев, стабильного дохода, обеспечит добровольность вступления в нее и выхода из нее, обязательность уплаты вступительного и паевого взносов, демократичность управления ею, взаимопомощь пайщикам, доступность информации о ее деятельности для всех пайщиков. Существующие теоретические взгляды и практический опыт решения жилищной проблемы обуславливают признание преимущественного значения тех экономических целей, которые способствуют инновационному развитию РЖН. Для этого должна проводиться политика достижения максимального эффекта от реализации экономических целей на микро-, мезо- и макроуровне, сбалансированная в определенной пропорции с реализацией социальных целей повышения эффективности труда и социального развития. Критерием оптимального соотношения и экономических и социальных целей является максимальный эффект от их совместной (системной) реализации.

3. Выявлены тенденции развития механизма КПК на РЖН, основанные на использовании зарубежного опыта инновационного развития РЖН.

В работе определено, что за рубежом кооперативные идеи дали бурные практические ростки в XIX веке. Так, в 1844 г. ткачи английского города Роч-

дейл создали потребительский кооператив, члены которого могли покупать в кооперативном магазине товары по «справедливым ценам» и получать свою долю прибыли пропорционально сумме сделанных покупок. В Германии и Австрии кооперативные идеи применили на практике Ф.В. Райффайзен и Г. Шульце-Делич при создании кредитных кооперативов. Созданные ими организации избавляли мелких собственников – ремесленников и крестьян – от ростовщической и банковской эксплуатации.

Китайский опыт инновационного развития РЖН свидетельствует о создании в 1996 г. Фонда жилищных сбережений в Шанхае с целью формирования финансовых средств для создания и распределения жилищного фонда. Система жилищного страхования – обязательная, жилищные сбережения принадлежат работающим и могут быть использованы для приобретения жилья, самостоятельного строительства или реконструкции жилищ. С помощью этой системы в стране осуществлялся переход к рыночным отношениям в жилищном секторе. Согласно этой системе, все работающие – постоянные жители Шанхая – должны вносить в Фонд жилищных сбережений 5% своей зарплаты, а работодатели – 5% фонда зарплаты предприятия. Кроме того, в 1991 г. был учрежден Шанхайский жилищный комитет, ответственный за систему жилищного страхования, а также являющийся консультантом по жилищной политике.

Деньги из Фонда могут быть получены работником в следующих случаях: приобретение жилья, строительство или реконструкция собственного жилища; выход на пенсию; потеря трудоспособности или прекращение занятости; отъезд из города или эмиграция. Преимущественное право на получение средств предоставляется для приобретения жилья, самостоятельного индивидуального строительства или реконструкции собственного жилища. Предприятиям выделяются займы для строительства доступного жилья. Заявку может подать работник, участвующий в системе Фонда. Претендент должен иметь вклад не менее 10 тысяч юаней на своем счету жилищных сбережений в течение как минимум одного последнего года. Успешный претендент может получить заем в размере максимум пятикратного своего взноса с возвратом в течение 5–15 лет. Автором диссертации сделан вывод о положительном ходе реализации жилищной реформы в Шанхае, указанный опыт может быть адаптирован к современным российским условиям.

Суть немецкой системы стройсбережений состоит в том, что она удачно сочетает механизмы кредитования конкретных граждан с механизмами протекционизма государства по финансовой поддержке их инициативы, которая связана с целевым накоплением и использованием средств на улучшение жилищных условий. Ссуда в Германии предоставляется при следующих условиях: вкладчику необходимо достичь минимальных срока сбережений и размера сбережения, что может составлять соответственно 18 месяцев и от 40 до 50 % общей суммы сбережений, и зависеть от имеющихся в распоряжении банка общих средств.

В рамках этого метода распределения, который основывается на модели «время-деньги», выплачивается общая сумма сбережений, т. е. сумма, состоящая из собственных сбережений и ссуды. После распределения ссуда погаша-

ется вкладчиком в установленный срок. Поэтому основной характеристикой данной схемы является ее замкнутость, т. е. в качестве источника предоставления кредита используются только те средства, которые были накоплены вкладчиками-участниками по контрактам стройсбережения. Особенность ее и в том, что банки, использующие эту систему, имеют возможность предоставлять кредиты на более льготных условиях, выплачивая по сберегательным вкладам более низкие проценты, чем среднесложившиеся на рынке.

В диссертации выявлены следующие преимущества немецкой системы стройсбережений: финансирование не зависит от рынка капитала; процентная ставка по ссуде устанавливается в самом начале и является очень низкой, поэтому для вкладчика отсутствует риск из-за их колебания; размер выплат ссудодателя точно устанавливается с самого начала; в отличие от многих стран, в которых высокие проценты почти парализуют жилищное строительство, низкая процентная ставка по ссуде в рамках немецкой системы стройсбережений содействует тому, что размер выплат и в периоды высоких процентов остается вкладчикам по силам; относительно высокая последовательность осуществления выплат сберкассами приводит к постоянному развитию жилищного сектора.

Среди современных подходов решения жилищной проблемы на основе сбережений населения, имеющих перспективу в России, заслуживает внимания сберегательная программа банка «Тфахот» (Израиль) под названием «Бонус ледира» («Программа премиальных сбережений»). Указанная программа обеспечивает некоторую прибыль и помогает собрать средства на финансирование покупки квартиры или строительства частного дома для имеющих льготы Министерства строительства Израиля. В рамках этой программы имеется возможность клиенту определить период ее действия, от трех до десяти лет. Взносы, вкладываемые в эту программу, определяются клиентом в соответствии с его желаниями и возможностями, деньги вкладываются ежемесячно. Но в дополнение к ежемесячным взносам на специальный счет есть возможность дополнительных непостоянных вкладов в течение первых трех лет. То есть, кроме обычного ежемесячного взноса в первые три года можно положить на данный счет любую сумму в любой момент времени.

По прошествии первых трех лет участия в программе можно воспользоваться рядом льгот, предоставляемых для покупки жилья, и снимать сбережения со счета для той же цели. Сберегаемые на специальном счету суммы прикреплены к индексу потребительских цен и приносят постоянный процент. Премии, выплачиваемые банком на сбережения по данной программе, полностью освобождены от налогов.

Если по истечении первых трех лет клиент снимает со счета свои сбережения с целью покупки квартиры, строительства частного дома, изменения или ремонта жилья, он сможет воспользоваться целым рядом премиальных условий: получить жилищную ссуду или возможность прикрепления к строительному индексу.

В диссертации также рассмотрен опыт инновационного развития РЖН и решения жилищной проблемы посредством использования механизмов кооперации Швеции, Франции, Великобритании, Австралии, а также Италии. Однако

в ходе исследования был сделан вывод, что российской действительности более близок немецкий опыт как в части уже имеющегося законодательного обеспечения, так и позволяющий сначала накопить определенную сумму, а затем уже использовать механизмы кредитования в кооперативе.

4. Установлены преимущества и недостатки различных схем приобретения жилья на основе результатов SWOT-анализа.

В диссертации произведен экономический анализ условий и эффективности для потребителя приобретения жилья по ипотечным схемам, предлагаемым такими коммерческими банками, как ЗАО «ВТБ24», ОАО «Банк «Санкт-Петербург», ОАО «БАЛТИНВЕСТБАНК», Северо-Западный банк Сбербанка России, и КПК на РЖН «Жилищник». В качестве объекта жилой недвижимости к покупке нами рассматривается 2-х-комнатная квартира на вторичном РЖН в Московском районе Санкт-Петербурга, общей площадью 55,4 м², стоимостью 4500000 руб. Результаты анализа кредитных условий указанных банков представлены в табл. 2. В целях сопоставимости расчетов прием срок кредита равным 10 годам.

Таблица 2

Результаты расчетов по ипотечным кредитам различных банков

Наименование банка	ЗАО «ВТБ24»	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	ОАО «БАЛТИНВЕСТ-БАНК»	Северо-Западный банк Сбербанка России
Ставка процента	13,75 %	12,5 %	13,25 %	13,5 %
Срок кредита	10 лет	10 лет	10 лет	10 лет
Первоначальный взнос	30 %	20 %	10 %	15 %
	1350000	900000	450000	675000
Сумма кредита, руб.	3150000	3600000	4050000	3825000
Ежемесячный платеж (аннуитет), руб.	48436,55	52918,79	61069,51	58244,92

Как видно из табл. 2, заемщику необходимо внести значительный первоначальный взнос и при этом выплачивать внушительный аннуитет, что вряд ли сможет осилить простой обыватель. Более того, в указанном расчете не учтены расходы заемщика на страхование его жизни и закладываемого имущества.

Что касается расчетов по КПК на РЖН «Жилищник», то при вступлении в КПК на РЖН заемщик должен оплатить взнос в размере 232500 руб., что значительно меньше, чем в случае банковских кредитов, при этом из них сумма 225000 руб. идет в счет сбережений заемщика. Далее заемщик должен вносить ежемесячный паевой взнос в размере 368,54 руб. и дополнительные личные сбережения в размере 36853,45 руб. В итоге через 56 месяцев у заемщика будет накоплена ½ стоимости квартиры 2288793,20 руб. Поскольку заемщик накопил на первый взнос (50% от стоимости жилья), он может рассчитывать на кредит в размер 50% от стоимости жилья. Таким образом, ежемесячный взнос заемщика в период рассрочки (в течение 5 лет) составит 36856,45 руб. Ежемесячные членские взносы заемщика составят 368,54 руб. в период рассрочки, т.е. допол-

нительные издержки заемщика за весь период составят 42750,64 руб. Кроме того, административный членский взнос при выдаче займа в размере 2,5% от суммы займа в 2211206,80 руб. составит 55280,17 руб. Таким образом, общая сумма дополнительных затрат заемщика составит 98030,81 руб. Данная сумма просто несопоставима с теми расходами, которые заемщик дополнительно несет в случае с банковскими кредитами.

ПЛЮСЫ ИПОТЕКИ	ПЛЮСЫ КПК на РЖН
<ul style="list-style-type: none"> – при покупке право собственности возникает сразу; – минимальный размер собственных средств 10%; – срок рассрочки до 30 лет 	<ul style="list-style-type: none"> – при покупке право собственности возникает сразу; – первоначальный взнос личных сбережений от 5%; – рассрочка выплаты займа от 5 до 10 лет; – декларировать доходы не надо; – целевой заем на некоммерческих условиях (эффективная ставка от 6% годовых в рублях); – широкий выбор вариантов покупаемых комнат и квартир в зависимости от финансовых возможностей; – можно покупать комнаты в коммунальных квартирах
МИНУСЫ ИПОТЕКИ	МИНУСЫ КПК на РЖН
<ul style="list-style-type: none"> – нельзя покупать комнату в коммунальной квартире; – обязательно задекларированный высокий совокупный доход; – технические сложности с получением кредита; – высокие проценты по кредиту; – дорогие услуги нотариуса; – дорогие услуги по оценке и страхованию 	<ul style="list-style-type: none"> – сумма займа не может превышать сумму накопленных в КПК на РЖН личных сбережений; – получение займа возможно только после выполнения условий накопительного периода

Рис. 3. Результаты SWOT-анализа ипотеки и КПК на РЖН

На основании вышеизложенного автором представлены результаты SWOT-анализа ипотечного банковского кредита и КПК на РЖН (рис. 3).

5. Предложен инструментарий управления инновационным развитием РЖН с использованием КПК.

В диссертации обосновано, что для совершенствования управления инновационным развитием РЖН с использованием КПК необходимо применять единые принципы работы кредитных кооперативов, которые принимаются ими добровольно, сознательно и неукоснительно выполняются на практике, к которым следует отнести:

- единое понимание принципов построения системы паевых жилищных ссудосбережений;
- единую экономико-математическую методологию функционирования системы паевых жилищных ссудосбережений;
- единые критерии оценки результатов деятельности КПК на РЖН и их финансового состояния;

– единые подходы к стабилизации финансового состояния, гарантирующие пайщикам КПК на РЖН сохранность вкладываемых ими средств и осуществимость их индивидуальных жилищных планов в кооперативах.

При этом единство принципов, методологии, критериев и подходов достигается посредством принятия и использования общей нормативной базы, соблюдение которой является обязательным для КПК на РЖН. Помимо этого в диссертации уточнены стандарты деятельности специализированных потребительских КПК – жилищных кооперативов и жилищно-строительных кооперативов. С целью регулирования деятельности КПК на РЖН предложено создание в Санкт-Петербурге специализированной структуры – Ассоциации Инновационного Развития РЖН с использованием механизма КПК, что иллюстрирует рис. 1.



Рис. 4. Структурно-логическая схема взаимодействия Ассоциации Инновационного Развития РЖН с использованием механизма КПК с различными субъектами РЖН

Ассоциация Инновационного Развития РЖН (Ассоциация) с использованием механизма КПК на РЖН должна обеспечить:

- ускорение решения жилищной проблемы в Санкт-Петербурге;
- участие в законотворческой деятельности по формированию правового поля жилищной кооперации и лоббирование ее интересов;
- информационно-разъяснительную работу с населением, СМИ, профессиональными участниками РЖН и органами власти;
- стандартизацию профессиональной деятельности кооперативов (жилищных и жилищно-строительных);

- сертификацию кооперативов и их специалистов;
- консультации граждан по вопросам профессиональной деятельности членов Ассоциации, правилам выбора надежных кооперативов;
- создание и поддержку сайта Ассоциации как портала (доступ к профессиональной информации, базам данных);
- участие в конференциях, выставках, ярмарках;
- внесудебное разрешение споров;
- защиту прав членов Ассоциации и их пайщиков;
- обмен опытом, организацию профессиональных встреч, работу профильных рабочих групп в рамках Совета региональных представителей Ассоциации;
- выпуск информационного бюллетеня Ассоциации;
- методическую помощь в развитии и укреплении кооперативов, их филиалов и консультационных пунктов.

Как видно из рис. 4, Ассоциация взаимодействует и с другими субъектами РЖН. При этом за каждым из участников должны быть закреплены определенные, согласованные в индивидуальном порядке с каждым из них, функции:

- Жилищный Комитет Правительства Санкт-Петербурга формирует нормативно-правовую базу для деятельности Ассоциации, а также обеспечивает на первом этапе целевое бюджетное финансирование проекта (целевой программы инновационного развития РЖН с использованием механизма КПК в Санкт-Петербурге);

- инвесторы (отечественные и зарубежные юридические и физические лица, в т. ч. коммерческие банки, инвестиционные фонды и компании) предоставляют Ассоциации кредиты для организации эффективного функционирования РЖН;

- лицензированные информационно-аналитические центры ведут разработку проектно-сметной документации на строительство жилых объектов, участвуют в составлении ТЭО, предлагают Ассоциации инновационные жилищные инвестиционные проекты, анализируют состояние, проблемы и перспективы инновационного развития РЖН;

- девелоперы, застройщики и строительные организации ведут строительство объектов жилой недвижимости для целей программы инновационного развития РЖН;

- риэлтерские организации осуществляют поиск требуемых объектов жилой недвижимости для удовлетворения потребителей РЖН;

- образовательные учреждения, специализирующиеся в области инновационного управления РЖН, а также научно-исследовательские институты, основываясь на всестороннем экономическом анализе и социологических исследованиях, а также мониторинге РЖН, ведут разработку возможных перспективных вариантов его организации, обеспечивая Ассоциацию научными разработками и высококвалифицированными специалистами;

- КПК на РЖН являются непосредственными членами указанной Ассоциации, а также реализуют инновационные жилищные программы на РЖН Санкт-Петербурга и др.

6. Разработана концепция управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК.

Основными задачами концепции управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК являются:

- анализ участников РЖН, позволяющий выявить особенности и инновационные принципы их взаимодействия и взаиморазвития в современных условиях;
- разработка и обоснование мероприятий, направленных на повышение эффективности инновационного развития РЖН на всех уровнях.

Решение поставленных задач, адекватность и эффективность управления инновационным развитием РЖН зависят от реализации систематизированных положений предлагаемой концепции.

В наиболее концентрированном виде суть концепции управления инновационным развитием РЖН в современных условиях сводится к следующему: ускорение решения жилищной проблемы за счет использования механизма КПК, задействования сбережений граждан, а также имеющегося жилья, не отвечающего в настоящий момент требованиям потребителя. Следует подчеркнуть, что реализация инновационного потенциала РЖН может стать катализатором развития всей социально-экономической системы, поскольку РЖН, как локальная рыночная система, является составной частью общей системы национальной экономики России.

К основным положениям концепции следует отнести:

1. В условиях интеграционных процессов в экономике усиливается мультипликативный эффект от внедрения результатов функционирования РЖН, что в свою очередь проявляется в качественном изменении условий жизни населения и структуры потребностей общества в целом. В этом случае конечным пользователем является уже не конкретный индивид, а вся экономическая система. Поэтому разработка концепции управления инновационным развитием РЖН должна базироваться на удовлетворении жилищных потребностей всего общества и способствовать увеличению доступности жилья, а также накоплению инновационного потенциала РЖН (рис. 5).

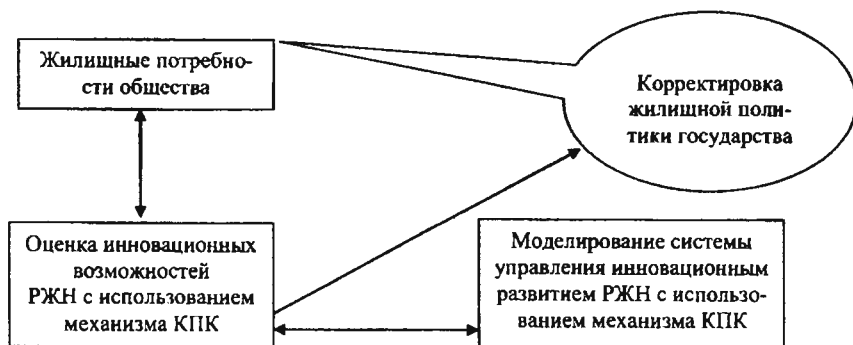


Рис. 5. Процедура разработки концепции управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК

2. Инновационное развитие РЖН, выступая как система, является главной движущей силой социально-экономического развития микро-, мезо- и макро-уровней экономики.

3. Наиболее приспосабливаемый способ управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК – это развитие инновационно-инвестиционной инфраструктуры, а также создание системы инвестиционной безопасности.

4. Эффективность инновационного развития РЖН проявляется на различных уровнях экономической системы с нарастающим (синергетическим) эффектом, причем данный эффект на каждом последующем уровне реализуется только после определенных накоплений на каждом предыдущем.

7. Предложено программно-целевое управление инновационным развитием РЖН с использованием КПК.

Уставлено, что программно-целевой подход проявляется в выработке и практическом воплощении путей развития, продвижения из настоящего в будущее социально-экономических систем самого разного рода, масштаба, назначения, исходя из намеченных целей и программ целевого использования располагаемых и предвидимых ресурсов. Суть подхода, именуемого также методом, состоит, с одной стороны, в обязательном наличии выраженной целевой ориентации намечаемых действий и, с другой стороны, – в организации совокупности таких действий, подчинении их определенной логике, сведении в упорядоченную систему, увязанную в пространстве и времени, что и придает намечаемым мерам программный характер. Программно-целевой метод воплощает принципы и методологию системного подхода применительно к управлению экономической и социальной сферой со стороны государственных и муниципальных органов, собственников, менеджеров, предпринимателей.

Сущностное содержание программно-целевого метода представляет собой переход от построения совокупности системно организованных целей развития, установления задач избавления от накопившихся социально-экономических проблем, ослабления их негативного влияния к системе программных действий, мероприятий по достижению целей, решению целевых задач. При этом возникает необходимость обеспечить согласованность постановки программных целей и формируемых программных мер по их достижению в течение располагаемого времени при имеющихся и предвидимых ресурсных возможностях и существующих ограничениях. Подобная согласованность достигается благодаря тому, что программно-целевой метод опирается на использование логической схемы формирования программ, выражаемой формулой: «цели программы – пути достижения программных целей – средства, необходимые для практической реализации путей».

Программно-целевой метод используется чаще всего в условиях наличия проблемных ситуаций, не находящих своего решения в инерционном режиме функционирования и развития программируемой системы и требующих креативного, инновационного подхода. Таким образом, программно-целевой подход должен быть использован, если проблема не устраняется в процессе естественного функционирования системы, а, наоборот, обладает тенденцией к обостре-

нию. Вследствие этого необходимо принять специальные программные меры, сконцентрировать усилия, мобилизовать ресурсные возможности в интересах решения проблемы в течение определенного срока. Как следует из этих положений, программно-целевой метод относится к категории проблемно-ориентированных, тесно связанных с решением масштабных, сложных, многофакторных, долговременных проблем, таких как жилищная проблема.

В этой связи в диссертации представлен проект целевой программы инновационного развития РЖН Санкт-Петербурга с использованием механизма КПК на 2012-2015 годы, направленный на ускорение решения жилищной проблемы, схема построения которой представлена в табл. 3. Целью представленного проекта программы является создание предпосылок для ускоренного решения жилищной проблемы посредством внедрения в систему управления РЖН инновационного механизма КПК, позволяющего сберечь средства и кредитовать пайщиков в интересах приобретения или строительства жилья. Программа предусматривает решение следующих задач: участие в разработке и принятии законодательных и нормативных актов федерального уровня по деятельности КПК на РЖН; разработка методической литературы по вопросам функционирования КПК на РЖН; повышение эффективности использования инфраструктуры поддержки КПК на РЖН; проведение семинаров и консультаций, внедрение экономических принципов и стандартов деятельности КПК на РЖН; оказание финансовой поддержки за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Таблица 3

**Схема процесса разработки и реализации программы
«Инновационное развитие РЖН Санкт-Петербурга с использованием
механизма КПК на 2012-2015 гг.**

Стадия	Содержание работ
Разработка	Определение остроты жилищной проблемы в Санкт-Петербурге Постановка цели и ее декомпозиция Обоснование применения программного подхода Установление общего круга задач и мероприятий программы
Анализ вариантов	Оценка социально-экономического и инновационного потенциалов РЖН Санкт-Петербурга, прогнозирование ресурсных возможностей Разработка критериев и сравнение альтернатив Выбор рационального варианта
Инициация	Принятие законодательных и нормативных актов Установление регламентов Формирование системы управления
Реализация	Разработка, согласование, утверждение документации Организация исполнения комплекса мероприятий Корректировка элементов программы
Оценка	Оценка планируемой эффективности Оценка эффективности реализации Оценка результативности осуществления программы Составление отчетов о выполнении программы

К ожидаемым результатам реализации Программы отнесены: ускорение решения жилищной проблемы посредством внедрения КПК как инновационной

формы развития РЖН; увеличение количества КПК на РЖН; рост объема кредитования пайщиков. При этом условием эффективности представленной в диссертации программы следует считать выход в запланированные сроки на установленные в программе значения целевых индикаторов, показателей и мероприятий. В этой связи целесообразно применять критерии экономической и социальной эффективности.

Таким образом, оценку эффективности программы «Инновационное развитие РЖН Санкт-Петербурга с использованием механизма КПК на 2012-2015 гг.» следует производить по формуле 1:

$$E = \frac{ЦР}{СЗ}, \quad (1)$$

- где E – эффективность программы (проектная или реальная);
 $ЦР$ – целевой результат, эффект программной деятельности (проектный или реальный) в натуральном или стоимостном измерении, величина программного продукта, определяемая с учетом его качества, потребительной ценности;
 $СЗ$ – совокупные затраты на целевую программу (проектные или реальные), исчисляемые в стоимостном выражении, в ценах определенного года программного периода.

При определении планируемой, проектной эффективности числитель и знаменатель в формулы 1 представляют проектные (заложенные в план) параметры, т.е. ожидаемые величины. Для определения реальной эффективности числитель и знаменатель в формуле 1 должны отражать реальные, полученные значения, установленные после осуществления действий, по факту.

III. ЛИЧНЫЙ ВКЛАД АВТОРА В ПРОВЕДЕННОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

Основные научные результаты, полученные автором, заключаются в разработке и обосновании теоретических положений и методических рекомендаций по управлению инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК, позволяющих ускорить решение жилищной проблем и снизить социальную напряженность в обществе.

Вклад автора в диссертационное исследование:

уточнена сущность категории «инновационное развитие РЖН»;
обоснована роль КПК как инновации в развитии РЖН, позволяющей снизить порог входа на рынок (повысить уровень доступности жилья), на основе анализа результатов рыночных преобразований на РЖН;

систематизирован зарубежный опыт инновационного управления РЖН с использованием механизма КПК;

предложена структурно-логическая модель взаимодействия Ассоциации Инновационного Развития РЖН с использованием механизма КПК с различными субъектами рынка жилья;

предложена концепция управления инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК;

162

обоснована перспективность использования КПК как инновационной формы развития РЖН на основе SWOT-анализа различных схем приобретения жилья;

обосновано использование программно-целевого подхода в управлении инновационным развитием РЖН с использованием механизма КПК.

IV. ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА

Основные результаты диссертации опубликованы в следующих научных работах:

1. Аристов, В.И. Программно-целевое управление развитием кредитной потребительской кооперации на рынке жилья Санкт-Петербурга / В.И. Аристов // Промышленное и гражданское строительство. – СПб, 2011. – № 5 (май). – С. 58–59. (0,3 п.л.).

2. Аристов, В.И. Особенности развития потребительской и накопительной кооперации в жилищном строительстве / В.И. Аристов // Вестник гражданских инженеров. – СПбГАСУ. СПб, 2011. – № 2 (27). – С. 151–154. (0,4 п.л.).

3. Аристов, В.И. Генезис инвестиционно-строительного комплекса / В.И. Аристов // Экономика и управление народным хозяйством. – М., 2008. – № 1 (1). – С. 17–20. – Библиогр.: с. 20. (0,44 п.л.).

4. Аристов, В.И. Жилищная кредитная потребительская кооперация как инновационный фактор развития рынка жилья / В.И. Аристов // Жилищная экономика. – М., 2010. – № 1/2 (5/6). – С. 54–60. – Библиогр.: с. 60. (0,45 п.л.).

5. Аристов, В.И. Инновационные подходы к организации кредитной потребительской кооперации на рынке жилья / В.И. Аристов // Проблемы формирования инновационной экономики: отечественный и зарубежный опыт: II Международная научно-практическая конференция. г. Москва, 24 декабря 2010 г. – Сб. науч. тр. – М., 2010. – С. 41–46. – Библиогр.: С. 46. (0,3 п.л.).

6. Аристов, В.И. Нормативно-правовое обеспечение функционирования кредитной потребительской кооперации в качестве инвестиционного механизма развития рынка жилья / В.И. Аристов // Современные проблемы инвестиционной деятельности в России и странах СНГ: II Международная научно-практическая конференция. г. Москва, 29 декабря 2010 г. – Сб. науч. тр. – М., 2010. – С. 79–84. – Библиогр.: С. 84. (0,31 п.л.).

7. Аристов, В.И. Современные подходы к организации кредитной потребительской кооперации на рынке жилья / В.И. Аристов // Экономика и управление народным хозяйством. – М., 2011. – № 1 (18). – С. 38–40. (0,35 п.л.).

Формат 60x84 1/16. Бумага офсетная.

Тираж 100. экз. Заказ № 530.

Редакционно-издательский центр ГУАП
190000, Санкт-Петербург, Б. Морская ул., 67